

La Safer a le droit

La SAFER qu'est ce que c'est ?



La SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural) est un organisme régional qui doit protéger des espaces agricoles naturels et forestiers. Pour celà, cet organisme régional peut se substituer aux acheteurs de terrains pour exercer son droit de préemption.

La préemption s'exerce dans un cadre légal, avec une motivation précise, et requiert l'accord des Commissaires du Gouvernement siégeant au Conseil d'Administration de toute SAFER.

Par son action/intervention, la SAFER suit un but : favoriser le développement des activités agricoles, éviter de dénaturer l'environnement (transformer des terres agricoles en bâtiment) et de vendre à des prix "corrects".

La préemption : lorsqu'un propriétaire (personne physique ou morale) souhaite céder ses biens immobiliers à titre onéreux ou gratuit, la SAFER doit en être informée par le cédant ou plus couramment par son notaire. A défaut d'information, il y a des sanctions comme l'annulation de la vente.

Biens pouvant être préemptés

Peuvent être préemptés par la SAFER tous les biens mobiliers et immobiliers : bâtiments d'habitation d'une exploitation agricole, les bâtiments d'exploitation agricoles ou à vocation agricole attachés aux biens, les terrains nus ayant

vocation agricole car classés par le document d'urbanisme communal en zone agricole ou naturelle ou dans les secteurs non urbanisés en l'absence de document d'urbanisme. La SAFER peut aussi préempter dans des cas plus spécifiques tel que sur l'usufruit ou la nue-propiété des biens à usage agricole ou à vocation agricole, elle peut enfin, acquérir la totalité de parts sociales de société à objet d'exploitation agricole ou de propriété agricole avec pour objectif d'accueillir un exploitant.

Limites au droit de préemption

La SAFER ne peut pas exercer son droit de préemption sur des biens d'une superficie inférieure à 2 500 m² dans le cas des polycultures-élevage et de 1 000 m² dans le cas des cultures maraîchères et fruitières et des zones viticoles. Mais la SAFER peut préempter, quel que soit la superficie, dans les zones agricoles ou les zones naturelles des POS ou PLU, dans les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels péri-urbains ou les périmètres d'aménagement foncier rural.

- Zone agricole : aucune limite
- Zone naturelle des PLU : Aucune limite
- Zone naturelle des POS : Aucune limite
- Zone de polyculture : superficie supérieure à 2500m²
- Zone d'élevage : superficie supérieure à 2500m²
- Zone viticole : superficie supérieure à 1000m²
- Zone maraîchère : superficie supérieure à 1000m²

Non plus si l'acquéreur est le preneur en place depuis au moins 3 ans. Il en est de même si l'acquéreur est un proche parent ou un des indivisaires suite au partage. La SAFER ne pourra pas préempter s'il s'agit d'un salarié d'exploitation agricole, un aide familial ou un associé d'exploitation si la surface ne dépasse pas les seuils de contrôle des structures.

Le droit de préemption ne pourra pas être exercé contre les fermiers évincés ni contre les agriculteurs expropriés, ni même sur des biens compris dans un plan de cession d'une entreprise en redressement ou liquidation judiciaire, ou encore sur des biens destinés à la construction ou à l'aménagement industriel ou à des carrières. Enfin, échappent au droit de préemption les jardins familiaux inférieurs à 1 500 m² et certaines surfaces boisées (Article L. 143-4 du Code rural).

Depuis la loi d'avenir (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt « LAAF » du 13 octobre 2014), il est prévu également que la SAFER ne pourra exercer son droit de préemption sur les parcelles classées en nature des bois et forêts au cadastre ainsi que si un usufruitier souhaite acquérir la nue-propriété du bien ou qu'un nu-propriétaire souhaite acquérir l'usufruit du bien.

Les modalités d'exercice

Pour chaque type de transaction envisagé ci-dessus, le notaire devra transmettre à la SAFER un formulaire spécifique à la cession (article R141-2-1 du Code rural), avec la nature et la localisation du bien, les noms et qualités des parties & le prix de vente fixé, communiquées soit par lettre recommandée avec accusé de réception ou sous forme électronique, dans un délai de deux mois avant la date de la cession.

la SAFER bénéficiera d'un délai de deux mois à compter de la réception par voie postale ou électronique pour exercer son droit de préemption. Passé ce délai, silence vaut renonciation à ce droit.

Il est important d'indiquer que le notaire a aujourd'hui une obligation d'information préalable : il n'existe plus de différenciation entre une simple notification et une DIA comme auparavant (Art L141-1-1 et R+141-2-1 : obligation générale d'information préalable).

source : preventimmo